

Особенности рассмотрения и разрешение споров между гражданами и ЖСК

Работу выполнил:
Студент 22 ПСО
Зелинская Таисия

- Всем известно, что решение споров жилищного характера происходит, руководствуясь нормативно-правовыми актами, которые диктуют, как должны поступать люди при их возникновении в той или иной ситуации.
- В соответствии со [статьей 46](#) Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Исходя из данной конституционной нормы [часть 1 статьи 11](#) Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, то есть прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

- **ЖК РФ Статья 110. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**
- Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Приходите в ЖСК

- ЖСК - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц для возведения многоквартирного дома и управления жилыми и нежилыми помещениями в нем.



Преимущества ЖСК

1. Открытость и прозрачность взаимоотношений;
2. Возможность участвовать в деятельности ЖСК;
3. При заключении договора – член кооператива становится сразу правообладателем на будущее жильё; (собственность пая)
4. Есть возможность получить ипотечный кредит под залог пая, в будущем под залог построенного жилья;
5. Строительство гарантировано, если финансовый институт присутствует;
6. Удобство в создании ТСЖ – пройдёт реорганизация ЖСК;
7. Работает группа специалистов – профессионалов в каждом направлении;
8. Член кооператива имеет преимущество перед всеми остальными на покупку освободившейся квартиры
9. Доступность гражданам с различным уровнем достатка и возможностей;

ЖСК



- Конечная стоимость квартиры не зафиксирована
- Нет ответственности за выполнение сроков реализации проекта
- Договор с ЖСК не подлежит обязательной государственной регистрации
- Кооператив не обязан устранять выявленные недочеты и дефекты строительства
- Отсутствие ипотечного кредитования с государственной поддержкой



- Позволяет получить рассрочку на длительный срок
- Покупатели сами выбирают управляющую компанию
- Собрание членов жилищно-строительного кооператива является высшим органом управления, которое принимает стратегические решения
- Привлекательная цена

- Защита нарушенных жилищных прав осуществляется судом общей юрисдикции в соответствии с подведомственностью дел, установленной Гражданским процессуальным [кодексом](#) Российской Федерации .
- Согласно [пункту 1 части 1 статьи 22](#) ГПК РФ суды общей юрисдикции рассматривают и разрешают дела с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, по спорам, возникающим из жилищных правоотношений.
- Дела по жилищным спорам рассматриваются в судах на основании исковых заявлений заинтересованных лиц, по заявлению прокурора, поданному на основании и в порядке, предусмотренных [статьей 45](#) ГПК РФ, либо по заявлению лиц, указанных в [статье 46](#) ГПК РФ.

- Иски по спорам между ЖСК и гражданами определяющие правовое положение объектов недвижимости по общему правилу подаются по его месту расположения. В остальных случаях иск подается по месту жительства ответчика и в исключительных по месту жительства ответчика. При подаче иска ответчик имеет право подать встречный иск, исключающий все или часть требований первого. Они будут равноправны. Однако, далеко не все споры подведомственны судам, некоторые должны разрешаться без его участия. К ним относятся споры о:
 - распределении жилых помещений между членами ЖСК;
 - размерах взносов;
 - выделении освободившихся помещений и улучшении жилищных условий членов ЖСК;
 - признании преимущественного права вступления в ЖСК, проживающих совместно, членов семьи пайщиков;
 - вступлении в кооператив, за исключением преимущественного права на вступление.

- Принимая во внимание, что жилое помещение законом отнесено к недвижимому имуществу ([часть 2 статьи 15 ЖК РФ](#), [пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации](#)), мировым судьям в силу [пункта 7 части 1 статьи 23 ГПК РФ](#) подсудны дела об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся в общей собственности нескольких лиц, если между ними не возникает спор о праве на это жилое помещение или если одновременно не заявлено требование, подсудное районному суду. Если спор об определении порядка пользования таким жилым помещением (жилым домом, квартирой) связан со спором о праве собственности на него (в частности, о признании права на долю в общей собственности и ее выделе для владения и пользования), то его подсудность как имущественного спора мировому судье или районному суду зависит от цены иска ([пункт 5 части 1 статьи 23 ГПК РФ](#)).

- Перечень участников жилищных отношений определен частями 2 и 3 статьи 4 ЖК РФ. К ним относятся граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, а также иностранные граждане, лица без гражданства или иностранные юридические лица.

- При разрешении споров, связанных с защитой жилищных прав, судам необходимо иметь в виду, что принцип неприкосновенности жилища и недопустимости произвольного лишения жилища является одним из основных принципов не только конституционного, но и жилищного законодательства ([статья 25](#) Конституции Российской Федерации, [статьи 1, 3](#) ЖК РФ).
- Принцип недопустимости произвольного лишения жилища предполагает, что никто не может быть выселен из жилого помещения или ограничен в праве пользования им, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, другими федеральными законами ([часть 4 статьи 3](#) ЖК РФ).
- При этом судам следует учитывать, что положения [части 4 статьи 3](#) ЖК РФ о недопустимости произвольного лишения жилища, под которым понимается лишение жилища во внесудебном порядке и по основаниям, не предусмотренным законом, действуют в отношении любых лиц, вселившихся в жилое помещение.

- Если в Жилищном [кодексе](#) Российской Федерации не установлены сроки исковой давности для защиты нарушенных жилищных прав, то к спорным жилищным отношениям применяются сроки исковой давности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации ([статьи 196, 197](#) ГК РФ), и иные положения [главы 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности ([часть 1 статьи 7](#) ЖК РФ). При этом к спорным жилищным отношениям, одним из оснований возникновения которых является договор (например, договор социального найма жилого помещения, договор найма специализированного жилого помещения, договор поднайма жилого помещения, договор о вселении и пользовании жилым помещением члена семьи собственника жилого помещения и другие), применяется общий трехлетний срок исковой давности ([статья 196](#) ГК РФ).
-